



## **ZONE UD**

### **Caractère de la zone**

Zone urbaine d’habitat diffus correspondant aux extensions urbaines récentes où le bâti est principalement de type pavillonnaire. On y retrouve des ambiances plus végétales.

La zone UD comprend un secteur particulier :

- le secteur UDr, soumis à des risques de remontées de nappe.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- les constructions ou installations à usage agricole.
- les constructions ou installations à usage industriel.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les groupes de garages individuels.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus,...).
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1. Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 16 pour ces occupations et utilisations du sol.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 16 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

## **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

La disposition ci-dessus ne s’applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes avant l’entrée en vigueur du PLU.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l’opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès « automobile » n’est autorisé sur les tronçons de voie indiqués au règlement graphique.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L’alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **II - Assainissement**

### **Eaux usées**

#### *Dans le secteur UDr*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### *Dans le reste de la zone UD*

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Électricité – Téléphone – Télédistribution**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas

- en cas d'adaptation, de modification, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des fossés d'écoulement identifiés au plan n°5c.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments d'activité est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + C au maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **RAPPEL**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

### **ASPECT**

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

### **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

### **MENUISERIES**

Les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges ( $H \geq L \times 1,3$ ). Cette disposition ne s'applique ni aux baies qui ne sont pas visibles de la voie publique, ni aux portes de garage.



Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles (blanc cassé, gamme de gris). L'emploi de la lasure est également admis.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ( $H \geq L \times 1,3$ ), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront battants et respecteront les couleurs locales (blanc cassé, gamme de gris, gamme de vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine).

Les volets roulants sont autorisés à condition que :

- le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction,
- les volets battants, s'ils existent, soient maintenus.

## **TOITURES**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 ou R + 1 + C), pour lesquelles la pente est de 35° minimum sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte rouge ou de teinte ardoise sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

L'utilisation de tuiles de rives ou d'arêtiers ainsi que les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant, les tabatières et les outeaux sont également autorisés.

## **ANNEXES**

Les annexes, extensions et garages devront être traités avec le même soin que la construction principale.

A l'exception des abris de jardin, la teinte des matériaux des annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées soit en bois naturel, soit avec des matériaux bruts ou peints de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

## **CLOTURES**

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures sur rue doivent être réalisées à l'alignement. Le portail pourra néanmoins être en retrait de l'alignement, pour faciliter le stationnement des véhicules.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein doublée ou non d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade et doublées ou non d'une haie composée d'essences locales.
- soit d'une haie composée d'essences locales (les thuyas et espèces assimilées sont interdits) doublée ou non d'un grillage.

Les murs de clôture seront réalisés en harmonie de matériaux et de teinte avec la façade de la construction principale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

En limite de fonds de parcelles et en limite des zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes et aux toitures.

De plus, dans le secteur UDr

## **SOUS SOLS**

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les hôtels et les restaurants :
  - . 1 place de stationnement par chambre,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Dans le cas où deux activités situées à proximité immédiate ont des horaires de fonctionnement différents (par exemple l'une fonctionnant uniquement en semaine, et l'autre uniquement le week-end), les places de stationnement pourront être mutualisées.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "LES ESSENCES CHAMPETRES" éditée par le PNR Oise – Pays de France, annexée au présent règlement.

### **PROTECTIONS**

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.